LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2013

Série socio-économique 13-010

# Le changement démographique et le taux national de propriétaires-occupants, 2001-2006

## INTRODUCTION

Le Recensement de 2006 a permis de dénombrer quelque 12,4 millions de ménages, dont 8,5 millions étaient propriétaires-occupants. Il y avait, par rapport à 2001, environ 899 000 ménages propriétaires de plus et 29 000 ménages locataires de moins, et c'était la première fois que le nombre de logements occupés par des locataires diminuait. Le taux national de propriétaires-occupants est passé de 65,8 % en 2001 à 68,4 % en 2006 (voir la figure 1) et a ainsi enregistré sa plus forte augmentation quinquennale depuis 1971[1].

Le présent Point en recherche s'appuie sur les données du recensement pour étudier le rôle du changement démographique dans la montée du taux national de propriétaires-occupants de 2001 à 2006.

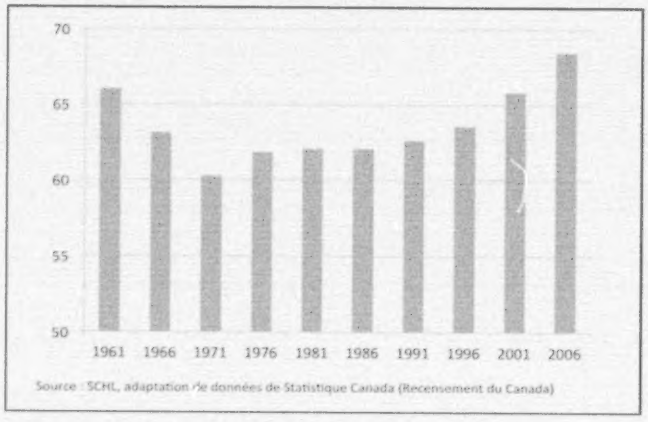



**Figure 1** Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1961-2006

## CONSTATATIONS

### Changements dans la structure par âge et croissance du taux de propriétaires-occupants

Le taux national de propriétaires-occupants est la moyenne pondérée des taux de propriétaires-occupants dans les différents groupes de ménages pris en compte. Les ménages sont donc groupés selon différentes caractéristiques démographiques, notamment l'âge du principal soutien (voir l'encadré « Terminologie »), le statut d'immigrant (immigrant ou Canadien de naissance), le genre de ménage (ménage familial ou non familial) et la région de résidence. Par conséquent, le taux national de propriétaires-occupants évolue en fonction des changements dans la composition démographique de la population adulte, même si le contexte économique et financier reste inchangé.

[1] Le taux national de propriétaires-occupants a fléchi de près de 6 points de pourcentage de 1961 à 1971 (voir la figure 1). Au cours de cette période, le nombre de ménages propriétaires a augmenté en moyenne d'environ 4 % par année et le nombre de ménages locataires, de 9 % par année. Dans les années 1950 et 1960, le gouvernement fédéral a apporté d'importants changements à son programme de garantie d'emprunt et d'assurance prêt hypothécaire, ce qui a fait croître l'offre de crédit hypothécaire résidentiel. Les années 1960 ont également vu arriver de nombreux jeunes baby-boomers sur le marché de l'habitation, en majorité comme locataires, ce qui a eu un effet modérateur sur le taux global de propriétaires-occupants. Pour en savoir davantage sur les changements au programme fédéral de garantie d'emprunt et d'assurance prêt hypothécaire, voir Lawrence B. Smith, « Postwar Canadian Housing Policy in Theory and Practice », *Land Economics*, vol. 44, nº 3 (août 1968), p. 339-349.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

## Terminologie

L'analyse des ménages qui suit utilise une terminologie issue de celle du recensement[1].

- **Ménage :** Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement privé et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada[2]. Un logement privé est construit ou adapté pour servir d'habitation et comporte une entrée privée (c'est-à-dire à l'usage exclusif des occupants) et un ensemble distinct de pièces d'habitation. Les ménages se subdivisent en deux grandes catégories : les ménages familiaux et les ménages non familiaux.
- **Ménage familial :** Couple avec enfants, couple sans enfants, famille monoparentale ou ménage multifamilial.
  - **Couple avec enfants :** Ménage comptant un couple marié ou en union libre et au moins un enfant. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Des personnes hors famille peuvent également faire partie du ménage.
  - **Couple sans enfants :** Ménage comptant un couple marié ou en union libre et aucun enfant. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Il peut aussi s'agir d'un couple n'ayant plus d'enfants à la maison. Des personnes hors famille peuvent également faire partie du ménage.
  - **Famille monoparentale :** Ménage comptant un parent vivant seul avec au moins un enfant. Des personnes hors famille peuvent également en faire partie.
  - **Ménage multifamilial :** Ménage comptant au moins deux familles (couples avec ou sans enfants ou familles monoparentales). Des personnes hors famille peuvent également en faire partie.
- **Ménage non familial :** Ménage comptant une seule personne ou au moins deux personnes hors famille.
  - **Ménage d'une personne :** Personne vivant seule.
  - **Ménage non familial d'au moins deux personnes :** Deux personnes ou plus qui partagent un logement mais ne forment pas une famille. Dans ce Point en recherche, ces ménages sont appelés « autres ménages non familiaux ».
- **Principal soutien du ménage :** La personne ou l'une des personnes qui effectuent les principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne indiquée comme étant un soutien. Dans ce Point en recherche, l'âge du ménage signifie l'âge du principal soutien du ménage, peu importe le genre de ménage.
- **Taux de chefs :** Le taux de chefs de ménage selon l'âge correspond à la proportion des membres d'un groupe d'âge donné qui ont formé un ménage. Il s'obtient en divisant le nombre de principaux soutiens de ménage dans cette catégorie d'âge par le nombre total de personnes dans ce même groupe.
- **Taux de propriétaires-occupants :** Dans un groupe de ménages donné, proportion de ménages propriétaires du logement qu'ils occupent.
- **Formation nette de ménages :** La formation nette de ménages, également qualifiée dans ce Point en recherche de « formation de ménages », correspond à la variation du nombre total de ménages d'une année à l'autre.

---

[1] Les concepts du recensement, y compris les types d'immeubles et d'autres notions ayant trait au logement, sont définis en détail dans les dictionnaires du recensement de Statistique Canada. Voir le *Dictionnaire du Recensement de 2006* à l'adresse http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/ref/dict/index-fra.cfm et le *Dictionnaire du recensement 2011* à l'adresse http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/index-fra.cfm.

[2] Les chiffres du recensement ne comprennent pas les résidents d'un pays étranger en visite au Canada, les membres des Forces armées d'un autre pays qui sont en poste au Canada et les membres de leur famille vivant avec eux, et les représentants du gouvernement d'un autre pays et les membres de leur famille. Les résidents non permanents, c'est-à-dire les personnes d'un autre pays qui étaient titulaires d'un permis de travail ou d'études, ou qui revendiquaient le statut de réfugié, ainsi que les membres de leur famille, sont dénombrés par le recensement.

### Une population vieillissante suppose un taux de propriétaires-occupants à la hausse

Il est généralement admis que l'augmentation de l'âge moyen de la population d'un pays entraîne à la hausse le taux global de propriétaires-occupants, sauf si cette population comptait déjà une forte proportion de personnes âgées. Cela est dû au fait que le taux de propriétaires-occupants tend à augmenter à mesure que les ménages vieillissent (voir le tableau 1)[2]. L'évaluation des changements dans le taux national de propriétaires-occupants doit donc tenir compte de l'effet qu'exercent sur ce taux les changements dans la composition par âge de la population. Les données du recensement montrent que la structure par âge de la population canadienne a continué de s'infléchir du côté des personnes plus âgées de 2001 à 2006, l'âge médian étant passé de 37,6 à 39,5 ans. Un groupement de la population adulte selon l'âge fait apparaître clairement les groupes responsables de l'accroissement de l'âge médian. Au cours de la période, tous les groupes d'âge de moins de 45 ans ont vu leurs parts de la population totale diminuer, alors que c'est le contraire pour presque tous les groupes de 45 ans et plus. Le groupe des 45 à 64 ans, qui compte l'importante génération du baby-boom, est celui dont la part a le plus augmenté (voir le tableau 1).

### La conjoncture économique et les conditions d'emprunt ont favorisé la progression du taux de propriétaires-occupants

L'évolution des taux de propriétaires-occupants chez les ménages de différents groupes d'âge a aussi contribué à relever la proportion globale de propriétaires-occupants. Une ventilation des ménages selon le taux de propriétaires-occupants par âge montre une progression du taux dans tous les groupes d'âge de 2001 à 2006 (voir le tableau 1). Ces gains ont été rendus possibles notamment par la croissance économique, par la montée de l'emploi et du revenu disponible et par un marché du crédit incitant à devenir propriétaire. Ils contrastent avec les changements observés de 1991 à 1996, période où la proportion de propriétaires-occupants chez les soutiens de ménage avait baissé dans la majorité des groupes d'âge de moins de 50 ans en raison de la faible croissance économique, du fort taux de chômage et du coût élevé du crédit.

Les changements dans les taux de chefs par âge, c'est-à-dire dans les proportions relatives de chefs de ménage dans les différents groupes d'âge, se répercutent aussi sur le taux global de propriétaires-occupants. De 2001 à 2006, les taux de chefs ont fléchi dans tous les groupes d'âge, sauf dans ceux des 45 à 64 ans (voir le tableau 1). L'incidence que les changements dans les taux de chefs par âge auront

**Tableau 1** Taux de propriétaires-occupants et de chefs dans la population adulte selon le groupe d'âge, 2001-2006

| Groupe d'âge | Part de la population | | | Taux de propriétaires-occupants | | | Taux de chefs | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 (%) | 2006 (%) | Variation en points de pourcentage, 2001-2006 | 2001 (%) | 2006 (%) | Variation en points de pourcentage, 2001-2006 | 2001 (%) | 2006 (%) | Variation en points de pourcentage, 2001-2006 |
| 15-24 | 16,5 | 16,2 | -0,3 | 15,9 | 21,1 | 5,2 | 11,2 | 10,8 | -0,3 |
| 25-34 | 16,5 | 15,4 | -1,1 | 46,7 | 51,3 | 4,6 | 44,9 | 44,5 | -0,4 |
| 35-44 | 21,0 | 18,5 | -2,5 | 67,1 | 69,3 | 2,2 | 53,9 | 53,8 | -0,1 |
| 45-54 | 18,2 | 19,1 | 0,9 | 74,4 | 75,5 | 1,0 | 56,8 | 56,8 | 0,1 |
| 55-64 | 11,8 | 14,1 | 2,3 | 76,9 | 77,7 | 0,7 | 57,9 | 58,0 | 0,1 |
| 65-74 | 8,8 | 8,8 | 0,0 | 75,3 | 76,1 | 0,9 | 61,8 | 60,6 | -1,2 |
| 75+ | 7,2 | 7,9 | 0,7 | 66,2 | 67,9 | 1,7 | 62,0 | 61,5 | -0,5 |
| 15+ | 100,0 | 100,0 | S.O. | 65,8 | 68,4 | 2,6 | 47,6 | 47,8 | 0,2 |

**Source :** SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

[2] Le taux de propriétaires-occupants tend à augmenter jusqu'à l'âge de la retraite et à diminuer ensuite.

sur le taux global de propriétaires-occupants dépendra de l'effet net de ces changements sur le nombre de ménages propriétaires et locataires. Par exemple, un nouveau ménage peut être propriétaire ou locataire. Une diminution du taux de formation de ménages pourra entraîner une augmentation du taux global de propriétaires-occupants si elle est due à la dissolution de ménages locataires dont les membres retournent vivre dans des ménages existants, ce qui aura pour effet de réduire le nombre de ménages dont le chef est locataire. Si au contraire la diminution du taux de formation de ménages découle de la dissolution de ménages propriétaires, le taux de propriétaires-occupants diminuera. De même, si certains groupes (notamment les jeunes adultes ou les immigrants récents) tardent à former des ménages, les taux de chefs seront inférieurs à ce qu'ils auraient pu être. Par ricochet, cela aura une incidence sur le taux global de propriétaires-occupants étant donné que beaucoup de ceux qui reportent à plus tard la formation de ménages indépendants, en particulier les jeunes adultes, auraient vraisemblablement été locataires. Si ces personnes avaient formé des ménages locataires, elles auraient fait baisser le taux de propriétaires-occupants.

Si l'on décompose les changements dans le taux global de propriétaires-occupants de 2001 à 2006, on s'aperçoit que le changement démographique a contribué à la montée du taux, mais qu'il n'est sans doute pas le plus grand facteur en cause. L'analyse montre que les changements dans les taux de propriétaires-occupants par âge sont le principal facteur à l'origine de l'augmentation du taux national de propriétaires-occupants et représentent à eux seuls environ 2 points de pourcentage de l'augmentation totale (voir le tableau 2). Une telle constatation accrédite la thèse selon laquelle une conjoncture économique et des conditions de crédit favorables permettent aux adultes de tous les groupes d'âge d'accéder plus facilement à la propriété. La croissance et le changement démographiques expliquent le reste de la progression du taux global de propriétaires-occupants; ils y ont contribué pour environ 1 point de pourcentage. Par contre, les changements dans le taux de chefs ont eu un effet négatif de près de 0,5 point de pourcentage sur le taux national de propriétaires-occupants[3].

**Tableau 2** Décomposition du taux national de propriétaires-occupants

| Décomposition de la variation du taux national de propriétaires-occupants selon les taux de propriétaires-occupants, les taux de chefs et la composition par âge de la population, 2001-2006 (points de pourcentage) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Taux de propriétaires-occupants | Composition par âge | Taux de chefs | Effet combiné |
| Variation du taux | 2,02 | 1,05 | -0,46 | 2,60 |
| **Source :** SCHL | | | | |

## Vieillissement des cohortes et croissance du taux de propriétaires-occupants

La montée du taux national de propriétaires-occupants peut être analysée en fonction de la contribution des différentes cohortes de naissance ou générations (voir les encadrés « Contribution des cohortes de naissance à la croissance du taux de propriétaires-occupants » et « Les générations »). Une telle analyse peut nous éclairer sur l'incidence que le vieillissement et les transitions pendant la vie ont sur le taux de propriétaires-occupants. Elle nous apprend que l'effet d'une cohorte sur le taux global varie à mesure que la cohorte avance en âge et franchit les étapes de la vie. Parce qu'ils surviennent avec une certaine régularité d'une génération à l'autre, certains changements en matière de logement peuvent servir de prédicteurs de l'évolution des taux de propriétaires-occupants si l'on arrive à les comprendre.

### Contribution des cohortes de naissance à la croissance du taux de propriétaires-occupants

En estimant le nombre net de ménages (propriétaires ou locataires) qui se forment dans une cohorte de naissance à mesure qu'elle vieillit durant une période donnée, on peut avoir une idée de la contribution de cette cohorte à l'augmentation du nombre de ménages (propriétaires ou locataires) au cours de la période. Par exemple, une cohorte dont les membres sont nés entre 1972 et 1976 sera dans la tranche des 25 à 29 ans en 2001 et dans celle des 30 à 34 ans en 2006. Pour estimer la contribution de la cohorte à l'accroissement du taux de propriétaires-occupants entre 2001 et 2006, on soustrait du nombre de ménages propriétaires âgés de 30 à 34 ans en 2006 le nombre de ménages propriétaires âgés de 25 à 29 ans en 2001. La contribution des cohortes dont il est question dans ce Point en recherche tient compte des ménages d'immigrants et de Canadiens de naissance.

[3] On ne sait pas exactement pourquoi ces changements ont eu un effet négatif, mais c'est probablement parce que les taux de chefs par âge chez les jeunes ménages ont baissé.

## Les générations

En utilisant des données administratives sur les naissances, Statistique Canada a délimité et estimé la taille des principales générations au Canada[1]. Le terme génération est pour ainsi dire synonyme de cohorte de naissance et désigne l'ensemble des individus nés à peu près en même temps qui traversent la vie comme un groupe. Ce faisant, les membres de la génération vivent des événements sociaux, économiques et politiques particuliers, et ces événements sont susceptibles de façonner le comportement économique du groupe.

### La génération du baby-boom

Pour délimiter la génération des baby-boomers, Statistique Canada a utilisé comme point de départ la notion de baby-boom, qui désigne une augmentation soudaine du nombre de naissances qui se maintient année après année et qui est suivie d'une baisse abrupte. L'organisme a estimé qu'au Canada, le baby-boom a commencé autour de 1946 et a pris fin vers 1965, et a donc duré 20 ans et engendré 8,2 millions de nouveau-nés. La taille du groupe a été augmentée au fil des ans par l'immigration. En 2006, le recensement a dénombré 9,5 millions de personnes âgées entre 41 et 60 ans, ce qui correspond à la tranche d'âge des baby-boomers[2] (voir la figure 2).

### Les parents des baby-boomers

Après avoir balisé le baby-boom, Statistique Canada a utilisé les registres des naissances pour établir les années de naissance des femmes qui ont eu la plupart de leurs enfants durant le baby-boom. Il a estimé que les parents des baby-boomers sont nés au cours d'une période de 22 ans comprise entre 1919 et 1940. En 1971, cette génération comptait, d'après les chiffres du recensement, 5,5 millions de membres (y compris les immigrants) qui avaient entre 31 et 52 ans. En 2006, ces mêmes personnes avaient entre 66 et 87 ans, mais la mortalité (et dans une moindre mesure l'émigration) avait réduit leur nombre à 2,6 millions.

### L'écho du baby-boom – les enfants des baby-boomers

À l'aide d'une méthode analogue à celle qui lui avait permis d'estimer la taille et les tranches d'âge des parents des baby-boomers, Statistique Canada a jugé que les enfants des baby-boomers, ou la génération de l'écho du baby-boom, sont ceux nés durant la période de 21 ans allant de 1972 à 1992. La méthode a donné pour l'écho du baby-boom une classe d'âge et une population dépassant en taille celles qui avaient été utilisées pour cette génération dans de précédentes publications de Statistique Canada[3]. Selon les chiffres du Recensement de 1996, l'écho du baby-boom comptait 8,2 millions de personnes (immigrants compris) âgées de 4 à 24 ans. Au moment du Recensement de 2006, l'effectif du groupe, grossi par les immigrants, était de 8,7 millions de personnes qui avaient alors entre 14 et 34 ans. Les estimations de la population[4] pour 2012 montrent que la génération de l'écho du baby-boom est maintenant plus nombreuse que celle de leurs parents, avec environ 10,1 millions de personnes, contre 9,6 millions de baby-boomers.

### La génération de la Seconde Guerre mondiale et celle d'avant 1919

La génération de la Seconde Guerre mondiale désigne le groupe né durant cette guerre. En 2006, ce groupe avait entre 61 et 65 ans et représentait 1,5 million de personnes.

Environ 279 000 personnes nées avant 1919, qui en 2006 avaient 88 ans ou plus, forment la plus vieille génération du Canada.

### La génération du baby-bust

La génération du baby-bust, comme on l'appelle souvent, est d'après Statistique Canada la petite cohorte de personnes nées entre 1966 et 1971, période où la fécondité était en chute libre. Sa taille, comme celle des trois grandes générations, ne cesse d'augmenter en raison de l'immigration. Son effectif en 1976, qui était de 2,3 millions de personnes ayant alors entre 5 et 10 ans d'après les chiffres du recensement, a en 2006 atteint 2,7 millions de personnes dont l'âge variait entre 35 et 40 ans.

### La génération Z

La plus jeune des générations, qui est encore en train de se former, est celle des personnes nées depuis 1993. On l'appelle la génération Z ou la génération Internet, et ses quelque 5,1 millions de membres avaient tous moins de 13 ans en 2006.

---

[1] Voir *Les générations au Canada : âge et sexe*, Recensement de 2011, Ottawa, Statistique Canada, 2012, nº 98-311-X2011003 au catalogue.

[2] Le Recensement de 2011 a dénombré 9,6 millions de baby-boomers âgés de 46 à 65ans.

[3] Inversement, cette même méthode a produit une classe d'âge et une population de plus petite taille pour la génération du baby-bust. Pour un exemple d'une définition antérieure de la génération de l'écho et d'autres générations, voir *Série « Analyses », Recensement de 2001 – Profil de la population canadienne selon l'âge et le sexe : le Canada vieillit*, Ottawa, Statistique Canada, 2002, nº 96F0030XIF2001002 au catalogue.

[4] Les estimations de la population de Statistique Canada sont fondées sur les données du recensement, mais sont corrigées pour tenir compte du fait qu'il est généralement impossible de recenser tous les Canadiens.

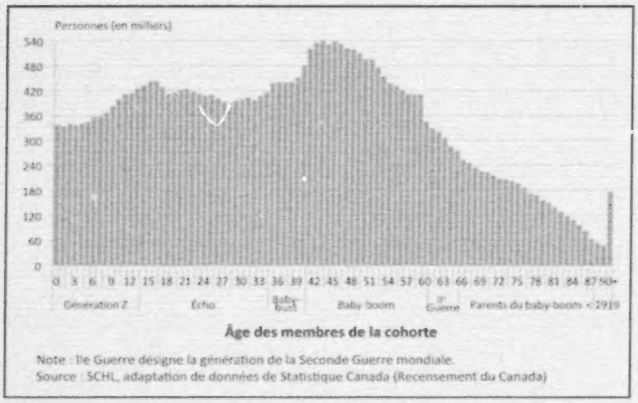



**Figure 2** Générations du Canada, 2006

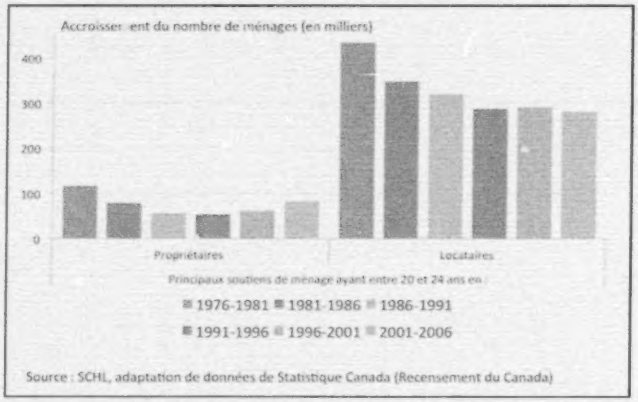



**Figure 3** Contribution des soutiens de ménage de 20 à 24 ans à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006

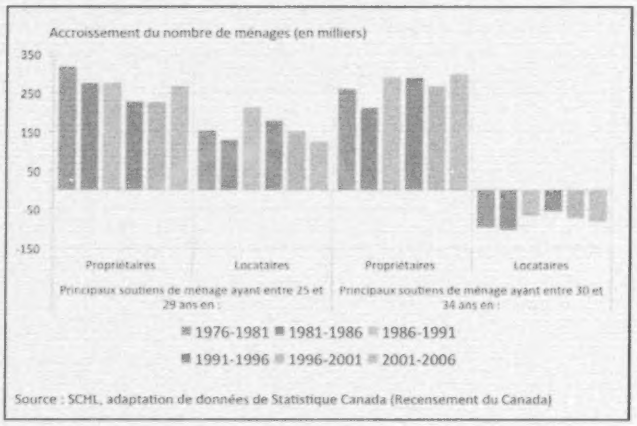



**Figure 4** Contribution des soutiens de ménage de 25 à 29 ans et de 30 à 34 ans à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006

### Les chefs de ménage de moins de 25 ans sont plus susceptibles d'être locataires

Les données canadiennes font ressortir toujours les mêmes modèles de formation de ménages et de propriétaires-occupants durant le cours de la vie des cohortes successives. Une cohorte dans la vingtaine commence à former un grand nombre de ménages indépendants qui, pour la plupart, sont d'abord locataires. Les cohortes de jeunes adultes entre 20 et 24 ans qui se sont succédé ont toujours compté plus de ménages locataires que de ménages propriétaires (voir la figure 3).

### Les jeunes adultes ont tendance à devenir propriétaires à la fin de la vingtaine et au début de la trentaine

Lorsque la cohorte arrive à la fin de la vingtaine et au début de la trentaine, elle forme encore de nouveaux ménages. C'est souvent à cet âge que les ménages locataires deviennent propriétaires et c'est donc aussi à ce moment-là que la cohorte contribue le plus à l'accroissement du nombre de propriétaires-occupants. Beaucoup de jeunes adultes, qui jusque-là louaient ou partageaient leur logement, vont décider d'en acheter un et généralement de se marier ou de vivre en union libre après avoir économisé pendant des années de travail. Ces changements font considérablement augmenter le nombre de ménages propriétaires par rapport aux ménages locataires dans les cohortes des 25 à 29 ans et des 30 à 34 ans. La transition de la location à la propriété se traduit toujours par une diminution nette du nombre de ménages locataires dans les cohortes au début de la trentaine (voir la figure 4).

### La contribution à l'accroissement du nombre de propriétaires-occupants commence à diminuer à l'âge mûr

À mesure que les membres de la cohorte avancent dans la quarantaine, la cinquantaine et le début de la soixantaine, leur contribution à l'accroissement du nombre de ménages propriétaires diminue parce que la plupart ont déjà acheté un logement (voir les figures 5 et 6). Cependant, durant cette période de leur vie, bon nombre d'entre eux sont toujours actifs sur le marché en achetant des logements d'un cran supérieur. D'autres facteurs qui limitent leur contribution

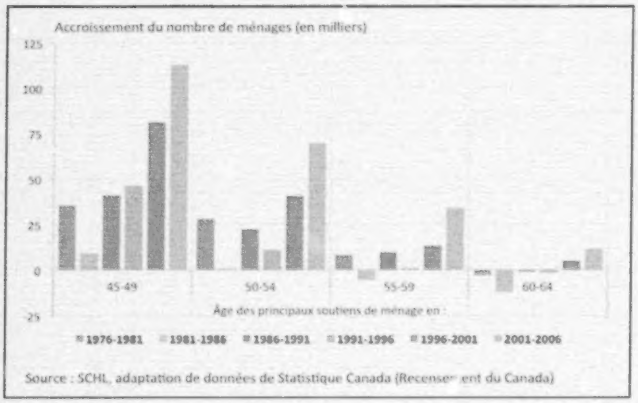



**Figure 5** Contribution des soutiens de ménage de 45 à 49 ans, 50 à 54 ans, 55 à 59 ans et 60 à 64 ans à l'accroissement du nombre de ménages propriétaires, Canada, 1976-2006

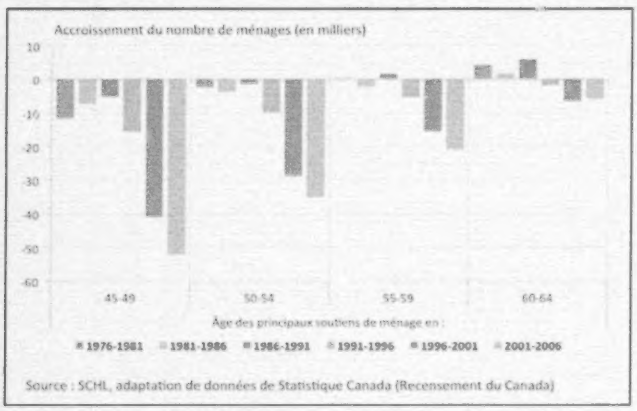



**Figure 6** Contribution des soutiens de ménage de 45 à 49 ans, 50 à 54 ans, 55 à 59 ans et 60 à 64 ans à l'accroissement du nombre de ménages locataires, Canada, 1976-2006

à l'accroissement du nombre de propriétaires-occupants et de locataires sont la mortalité et les déménagements dans des établissements, notamment des maisons de retraite. L'importance de ces facteurs tend à augmenter à mesure que la cohorte avance dans la tranche d'âge habituellement associée à la retraite.

### La contribution à l'accroissement du nombre de propriétaires-occupants devient négative durant la vieillesse

Lorsque les membres de la cohorte atteignent le milieu de la soixantaine puis deviennent septuagénaires et encore plus âgés, leur contribution à l'accroissement du nombre de ménages propriétaires est en règle générale négative (voir la figure 7). La dissolution d'un grand nombre de ménages propriétaires et locataires de la cohorte à partir de 75 ans a diverses causes, notamment le déménagement de personnes auparavant propriétaires dans des logements loués, le déménagement dans des établissements (par exemple des maisons de retraite) ou des logements appartenant à un membre de leur famille, et la mort.

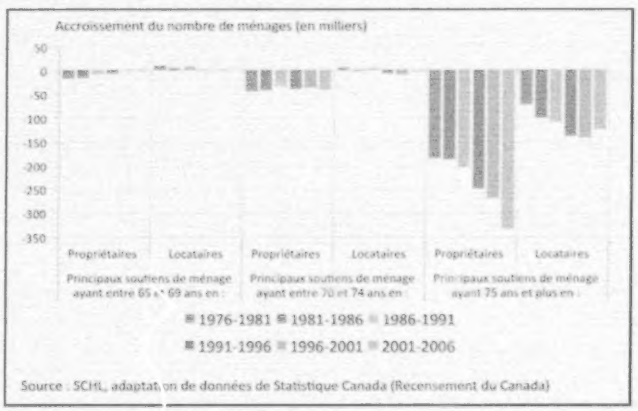
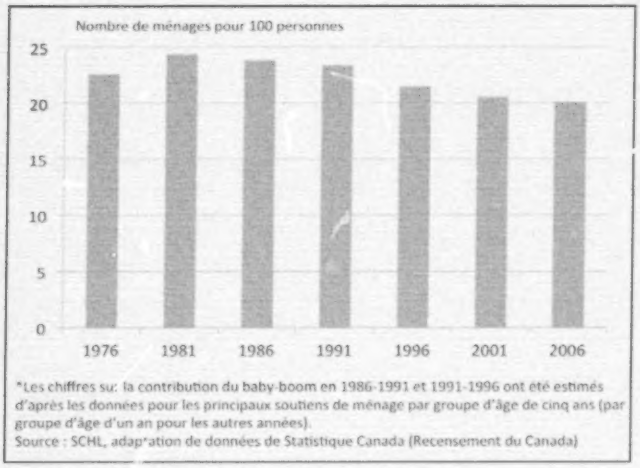



**Figure 7** Contribution des soutiens de ménage de 65 à 69 ans, 70 à 74 ans et 75 ans et plus à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006

### Nouvelles tendances de la croissance des taux de propriétaires-occupants

Même si les grandes tendances de la formation des ménages propriétaires et locataires durant le cours de la vie persistent, certains changements importants se sont produits au fil des ans. Les jeunes adultes sont proportionnellement moins nombreux à former des ménages (propriétaires et locataires). Par exemple, environ 20 % des adultes de 15 à 29 ans étaient des soutiens de ménage en 2006, alors que 24 % d'entre eux l'étaient en 1986 (voir la figure 8). Bon nombre de jeunes adultes restent plus longtemps chez leurs parents

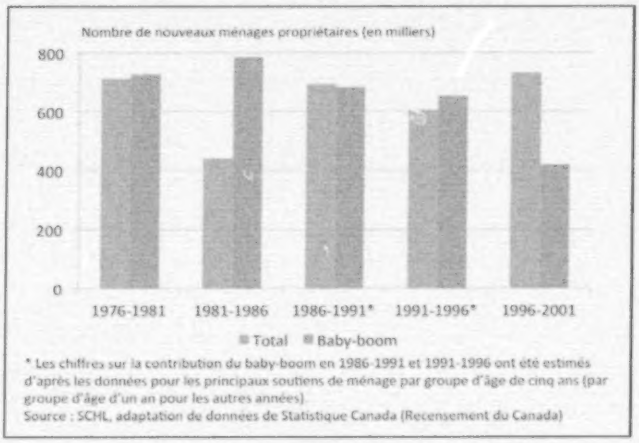



*Les chiffres sur la contribution du baby-boom en 1986-1991 et 1991-1996 ont été estimés d'après les données pour les principaux soutiens de ménage par groupe d'âge de cinq ans (par groupe d'âge d'un an pour les autres années).
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 8** Taux de chefs chez les jeunes adultes, Canada, 1976-2006

ou y retournent après avoir habité ailleurs, de sorte que la proportion d'entre eux qui sont toujours à la maison est élevée par rapport aux années passées[4]. Ce phénomène peut être dû à des changements dans les conditions d'emploi, à l'augmentation des frais de logement, à l'allongement des études postsecondaires et à l'évolution des mentalités qui fait que le mariage et la famille sont perçus différemment, ce qui contribue à retarder la formation des familles[5]. Par ailleurs, le taux de formation de ménages propriétaires par des soutiens dans la quarantaine et la cinquantaine est en hausse depuis les années 1990, ce qui donne à penser que certains Canadiens prennent plus de temps à devenir propriétaires. De plus, le taux de dissolution de ménages propriétaires dans les cohortes âgées est en baisse, ce qui semble indiquer que les Canadiens âgés restent plus longtemps propriétaires-occupants, peut-être parce qu'ils sont en meilleure santé physique et financière et peut-être aussi parce qu'ils sont de plus en plus attirés par les copropriétés. Beaucoup de propriétaires âgés, qui ne veulent ou ne peuvent plus garder leur logement, optent aujourd'hui pour la copropriété, alors qu'autrefois ils auraient plutôt loué[6]. Le recul du taux de dissolution de ménages locataires dans les cohortes âgées porte à croire que la santé et la longévité sont des facteurs.

Parce qu'elle était nombreuse et s'étalait sur 20 ans, la génération du baby-boom a joué un rôle prépondérant dans la croissance du nombre de propriétaires-occupants pendant environ deux décennies. De la fin des années 1970, lorsque ses plus vieux membres étaient au début de la trentaine, jusqu'à la fin des années 1990, lorsqu'ils étaient au début de la cinquantaine, la cohorte a été la principale source de cette croissance (voir la figure 9)[7].




* Les chiffres sur la contribution du baby-boom en 1986-1991 et 1991-1996 ont été estimés d'après les données pour les principaux soutiens de ménage par groupe d'âge de cinq ans (par groupe d'âge d'un an pour les autres années).
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 9** Contribution du baby-boom à la croissance du nombre de propriétaires-occupants (en milliers), Canada, 1976-1996

Comme celle de ses parents, la génération de l'écho est nombreuse, s'étend sur à peu près le même nombre d'années et grossit chaque année grâce à l'immigration (voir l'encadré « Les générations »). On peut donc raisonnablement avancer que les membres de cette cohorte, qui pour la plupart n'ont pas encore atteint l'âge où ils contribueront le plus à la formation de ménages propriétaires, joueront un rôle déterminant dans la croissance du nombre de propriétaires-occupants jusqu'au milieu des années 2020.

[4] Voir *La situation des jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans dans les ménages*, Ottawa, Statistique Canada, 2012, n° 98-312-X2011003 au catalogue, p. 2-3.

[5] Bien entendu, certains de ces changements sont interdépendants. Par exemple, le resserrement des perspectives d'emploi chez les jeunes et l'augmentation des frais de logement peuvent inciter de nombreux jeunes adultes à prolonger leurs études et à reporter la formation d'une famille et d'un ménage.

[6] Voir *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 16 – Profil de la copropriété au Canada, 1981 à 2006*, « Le Point en recherche », Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2012.

[7] Pour estimer la contribution de la génération du baby-boom à la croissance du nombre de propriétaires-occupants, on a d'abord obtenu la tranche d'âge de la cohorte pour chaque année de recensement pour la période 1976-2001. On a ensuite procédé, pour chaque année de recensement, au décompte des ménages propriétaires dont le soutien est un baby-boomer. La différence dans le nombre de ménages dont le chef est un baby-boomer pour deux années de recensement successives (par exemple, 1981 moins 1976) donne une approximation de la contribution de la cohorte durant la période délimitée par ces deux années.

## Vieillissement des cohortes et taux national de propriétaires-occupants

### La génération de l'écho éclipse celle de ses parents par l'importance de sa contribution à la croissance du nombre de propriétaires-occupants

La génération de l'écho, qui était essentiellement composée de personnes ayant entre 14 et 34 ans en 2006, a éclipsé pour la première fois ses parents en contribuant plus que toutes les autres cohortes à l'augmentation du nombre de propriétaires-occupants entre 2001 et 2006. Durant cette période, les jeunes adultes de la génération de l'écho ont ajouté quelque 658 000 ménages propriétaires (voir le tableau 3); de ce nombre, environ 16 % avaient un immigrant comme principal soutien. Comme ce groupe a aussi augmenté considérablement sa part du total des ménages, il est intervenu pour 5,1 points de pourcentage dans la croissance du taux national de propriétaires-occupants (voir le tableau 4).

**Tableau 3** Contribution des cohortes à la croissance du nombre de propriétaires-occupants, Canada, 2001-2006

| Génération | Propriétaires (en milliers) | | Contribution à la croissance (en milliers) |
|---|---|---|---|
| | 2001 | 2006 | |
| Écho | 353 | 1,011 | 658 |
| Baby-bust | 700 | 952 | 252 |
| Baby-boom | 3 720 | 4 075 | 355 |
| Seconde Guerre mondiale | 679 | 687 | 8 |
| Parents du baby-boom | 1 971 | 1 712 | -259 |
| Avant 1919 | 188 | 73 | -115 |
| Total | 7 611 | 8 510 | 899 |

**Source :** SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Tableau 4** Contribution des cohortes à la variation du taux de propriétaires-occupants, Canada, 2001-2006

| Génération | Taux de propriétaires-occupants (%) | | Part des ménages (%) | | Contribution à la variation du taux (points de pourcentage) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2006 | 2001 | 2006 | |
| Écho | 29,0 | 45,2 | 10,5 | 18,0 | 5,1 |
| Baby-bust | 55,5 | 67,1 | 10,9 | 11,4 | 1,6 |
| Baby-boom | 71,3 | 75,3 | 45,1 | 43,5 | 0,6 |
| Seconde Guerre mondiale | 76,9 | 77,5 | 7,6 | 7,1 | -0,3 |
| Parents du baby-boom | 73,9 | 72,8 | 23,1 | 18,9 | -3,3 |
| Avant 1919 | 59,1 | 55,5 | 2,8 | 1,1 | -1,0 |
| Total | 65,8 | 68,4 | 100,0 | 100,0 | 2,6 |

**Source :** SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Si la génération de l'écho a grandement contribué à la croissance du nombre de propriétaires-occupants, ce n'est pas en raison d'une propension particulière à former des ménages propriétaires. Comme il est dit plus haut, toutes proportions gardées et au même âge, le groupe n'a pas formé autant de ménages que la génération de ses parents et n'a donc pas contribué autant qu'elle. En 2006, les plus jeunes membres de la génération de l'écho avaient 14 ans et les plus âgés, 34 ans, ce qui se compare à la tranche des baby-boomers de 16 à 35 ans en 1981. Une comparaison du nombre de ménages locataires et propriétaires, par tranche de 1000 jeunes adultes, fait ressortir la différence entre les deux groupes : les membres dans la vingtaine de la génération de l'écho ont une plus faible propension à former des ménages locataires et propriétaires, et la différence est plus marqué pour les ménages locataires[8] (voir la figure 10). Le phénomène a façonné l'évolution du taux global de propriétaires-occupants en abaissant davantage le nombre de ménages locataires que le nombre de ménages propriétaires, ce qui a fait augmenter le taux de propriétaires-occupants.

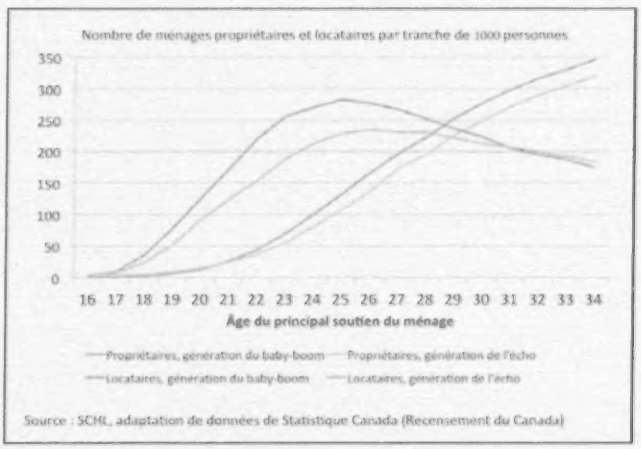



**Figure 10** Taux de soutiens de ménage locataire et de soutiens de ménage propriétaire chez les membres des générations du baby-boom et de l'écho-boom

[8] Les taux de soutiens de ménage locataire et propriétaire des membres de la génération de l'écho qui avaient entre 16 et 34 ans en 2006 ont été comparés à ceux des membres de la génération du baby-boom qui étaient dans la même tranche d'âge en 1981.

Si la génération de l'écho avait eu la même propension que ses parents à former des ménages, il y aurait eu environ 200 000 ménages locataires et 120 000 ménages propriétaires de plus[9] en 2006.

### Le rôle des baby-boomers dans l'accroissement du taux de propriétaires-occupants s'amenuise

En 2006, les baby-boomers ont enregistré le deuxième taux de propriétaires-occupants le plus élevé, soit un peu plus de 75 % (voir le tableau 4), mais comme la plupart d'entre eux ont déjà dépassé depuis longtemps l'âge où ils participaient le plus à la formation de ménages propriétaires, la cohorte a déjà fait ses contributions les plus importantes. Les baby-boomers ont ajouté environ 355 000 ménages propriétaires entre 2001 et 2006 (voir le tableau 3); les immigrants expliquaient un peu moins de la moitié (46 %) du gain. La cohorte est ainsi intervenue pour 0,6 point de pourcentage dans l'accroissement du taux national de propriétaires-occupants (voir le tableau 4).

### La génération du baby-bust fait augmenter le taux de propriétaires-occupants

La génération relativement peu nombreuse du baby-bust, dont les membres avaient entre 35 et 40 ans en 2006, a été la seule autre cohorte à apporter une contribution positive au taux national de propriétaires-occupants. Elle a ajouté environ 252 000 ménages propriétaires au cours de la période (voir le tableau 3), dont 38 % étaient dirigés par un immigrant. Cela s'est traduit par une contribution de 1,6 point de pourcentage à la montée du taux national de propriétaires-occupants (voir le tableau 4).

### Les générations les plus âgées ne contribuent plus à la croissance du taux de propriétaires-occupants

La petite cohorte née pendant la Seconde Guerre mondiale, dont les membres avaient entre 61 et 65 ans en 2006, a le taux de propriétaires-occupants le plus élevé. Elle a ajouté un nombre relativement petit de ménages propriétaires (8 000) entre 2001 et 2006 (voir le tableau 3), mais comme sa part du total des ménages a baissé, elle a eu un petit impact négatif sur le taux de propriétaires-occupants (voir le tableau 4).

Comme ses membres avaient au moins 66 ans et au plus 87 ans en 2006, la génération entière des parents des baby-boomers était au stade de la vie où habituellement les dissolutions de ménages sont nombreuses en raison surtout des décès et du déménagement dans des établissements, notamment des maisons de retraite. Entre 2001 et 2006, le groupe a perdu quelque 315 000 ménages, dont 259 000 ménages propriétaires (voir le tableau 3). Ces changements ont retranché 3,3 points de pourcentage du taux national de propriétaires-occupants (voir le tableau 4). Les enfants de cette génération auront à peu près le même âge en 2031, mais les tendances de la formation de ménages propriétaires chez ces derniers indiquent que leur taux de dissolution de ménages propriétaires sera alors moindre. En comparant le nombre de propriétaires-occupants par tranche de 1000 personnes des deux générations aux mêmes âges, on s'aperçoit que les baby-boomers ont un peu plus tendance à posséder leur logement (voir la figure 11). Comme, en plus, leur espérance de vie est plus élevée, les baby-boomers devraient occuper les logements qu'ils possèdent plus longtemps en moyenne que leurs parents.

La petite cohorte de Canadiens âgés de plus de 87 ans en 2006 a aussi cessé de contribuer à la croissance du taux national de propriétaires-occupants entre 2001 et 2006. Le vieillissement de ce groupe durant cette période s'est traduit

**Figure 11** Taux de soutiens de ménage propriétaire chez les membres de la génération du baby-boom et leurs parents, Canada

[9] Pour établir ces estimations, on a appliqué aux membres de la génération de l'écho les propensions par âge des jeunes baby-boomers à former des ménages propriétaires et locataires, et l'on a ensuite multiplié ces propensions par l'effectif des groupes d'âge correspondants de la génération de l'écho.

par la perte de quelque 115 000 ménages propriétaires et a soustrait environ 1 point de pourcentage du taux national de propriétaires-occupants (voir les tableaux 3 et 4). Le recul du nombre de ménages dans ce groupe est sans doute dû principalement aux décès et aux déménagements dans des maisons de retraite ou d'autres établissements.

## Taux de propriétaires-occupants selon le genre de ménage

### Les ménages familiaux affichent toujours les taux de propriétaires-occupants les plus élevés

Il y a généralement une corrélation étroite entre le genre de ménage et le taux de propriétaires-occupants, les ménages familiaux affichant des taux relativement élevés par rapport à ceux des ménages non familiaux. Les ménages familiaux ayant à leur tête un couple (marié ou vivant en union libre) ont tendance à avoir les plus forts taux de propriétaires-occupants. En 2006, environ 82 % des ménages dirigés par un couple possédaient leur logement (voir le tableau 5). Les ménages multifamiliaux, ceux formés de deux familles ou plus, ont aussi inscrit un taux élevé : 81 % d'entre eux étaient propriétaires-occupants.

Chez les ménages familiaux, les parents seuls ont ordinairement le taux de propriétaires-occupants le plus bas. Le taux pour ce groupe est d'environ 55 %, ce qui est presque 30 points de pourcentage de moins que celui des ménages dirigés par des couples avec enfants. Il est relativement bas notamment parce que les ménages dirigés par des parents seuls ont généralement des revenus inférieurs à la moyenne et ne peuvent mettre en commun les ressources financières, contrairement aux autres ménages familiaux. Pourtant, les parents seuls ont accru leur taux de propriétaires-occupants de 4 points de pourcentage de 2001 à 2006, sans doute en raison d'une meilleure conjoncture économique et de conditions d'emprunt favorables.

Les ménages non familiaux sont principalement des personnes vivant seules, ces dernières représentant près de 90 % du groupe. Le reste de la catégorie est formé des autres ménages non familiaux. Le taux de propriétaires-occupants de l'ensemble des ménages d'une personne était d'environ 48 % en 2006, ce qui est bien inférieur à celui des ménages familiaux. Les autres ménages non familiaux affichaient un taux de propriétaires-occupants d'environ 40 % (voir le tableau 5). Le nombre de propriétaires-occupants chez les ménages non familiaux a rapidement augmenté – il s'est accru de 4 % par année en moyenne pour les ménages d'une personne, ce qui est plus que pour toute autre catégorie de ménage.

**Tableau 5** Taux de propriétaires-occupants et part des ménages selon le genre de ménage, Canada, 2001-2006

| Genre de ménage | Taux de propriétaires-occupants (%) | | Variation (points de pourcentage) | Part des ménages (%) | | Variation (points de pourcentage) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2006 | 2001-2006 | 2001 | 2006 | 2001-2006 |
| Ménages familiaux | 75,4 | 77,9 | 2,5 | 70,5 | 69,6 | -1,0 |
| Couples | 79,6 | 81,9 | 2,3 | 58,5 | 57,4 | -1,1 |
| Familles monoparentales | 50,5 | 54,9 | 4,4 | 10,0 | 10,2 | 0,2 |
| Ménages multifamiliaux | 78,7 | 81,4 | 2,7 | 1,8 | 1,9 | 0,1 |
| Ménages non familiaux | 43,0 | 46,8 | 3,8 | 29,5 | 30,4 | 1,0 |
| Une personne | 43,9 | 47,8 | 3,9 | 25,7 | 26,8 | 1,0 |
| Personnes non apparentées | 36,6 | 39,7 | 3,1 | 3,7 | 3,7 | 0,0 |
| Tous ménages confondus | 65,8 | 68,4 | 2,6 | 100,0 | 100,0 | S.O. |

**Source :** SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

### Les changements selon le genre de ménages ont peu influé sur le taux de propriétaires-occupants

De 2001 à 2006, le nombre de ménages d'une personne a augmenté davantage que la moyenne, ce qui a contribué à une hausse de plus de 1 % de la part des ménages non familiaux et à une baisse analogue de la proportion de ménages dirigés par un couple. Une analyse par décomposition vient confirmer que ces changements dans les parts relatives des différents genres de ménage (c.-à-d. dans la composition des ménages) ont relativement peu contribué à l'évolution du taux national de propriétaires-occupants (voir le tableau 6). L'effet de la composition a été estimé à environ -0,4 point de pourcentage.

L'effet des taux (de propriétaires-occupants), qui a été estimé à 3 points de pourcentage environ et qui a donc largement compensé l'effet négatif de la composition, traduit la forte croissance du taux de propriétaires-occupants dans tous les genres de ménage entre 2001 et 2006 (voir le tableau 6). Cette constatation cadre avec l'important effet des taux (de propriétaires-occupants) qui est ressorti de la décomposition du taux global de propriétaires-occupants par taux de propriétaires-occupants selon l'âge et par taux de chefs selon l'âge (voir le tableau 2).

**Tableau 6** Décomposition, selon le genre de ménage, de la variation du taux de propriétaires-occupants, Canada, 2001-2006 (points de pourcentage)

| | Effet des taux de propriétaires-occupants | Effet de la composition | Effet net |
|---|---|---|---|
| Variation du taux (tous genres de ménage confondus) | 2,96 | -0,35 | 2,60 |

Source : SCHL

**Tableau 7** Nombre de ménages et croissance des ménages selon le statut d'immigrant, Canada, 2001-2006

| Genre de ménage | Nombre de ménages (en milliers) | | Croissance de 2001 à 2006 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2006 | (Milliers) | (Var. annuelle moyenne, en %) |
| Non-immigrants | 9 011 | 9 543 | 532 | 1,2 |
| Résidents non permanents | 65 | 88 | 24 | 6,4 |
| Immigrants | 2 487 | 2 806 | 319 | 2,4 |
| Résidents canadiens depuis plus de 5 ans | 2 211 | 2 488 | 277 | 2,4 |
| Résidents canadiens depuis 5 ans ou moins | 276 | 318 | 42 | 2,9 |
| Total | 11 563 | 12 437 | 874 | 1,5 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

## Rôle des immigrants dans la croissance du taux de propriétaires-occupants

### Le nombre de ménages dirigés par un immigrant a augmenté deux fois plus vite que celui des ménages dont le chef est un Canadien de naissance

En 2006, 68,9 % des 2,81 millions de ménages canadiens dirigés par un immigrant[10] étaient propriétaires de leur logement (voir les tableaux 7 et 8), ce qui est légèrement supérieur au taux de propriétaires-occupants des ménages ayant à leur tête un Canadien de naissance, qui est de 68,7 %[11].

De 2001 à 2006, le nombre de ménages dirigés par un immigrant a augmenté en moyenne de 2,4 % par année, soit environ deux fois plus vite que le nombre de ménages dirigés par une personne née au Canada (voir le tableau 7). Par conséquent, la proportion de ménages dont le chef est un Canadien de naissance a reculé d'environ 1 point de pourcentage. Comme il fallait s'y attendre, la forte hausse du nombre de ménages immigrants est imputable principalement aux immigrants récents (c'est-à-dire ceux qui sont arrivés au Canada entre 2001 et 2006)[12].

[10] Un ménage immigrant ou un ménage dirigé par un immigrant est un ménage dont le principal soutien a immigré au Canada.

[11] Le taux de propriétaires-occupants des ménages immigrants au Canada est aussi élevé par rapport à la norme dans les autres pays. Aux États-Unis et en Australie en 2010, ce taux était d'environ 53 % et 52 %, respectivement. Voir Steven A. Camarota, *Immigrants in the United Sates. A Profile of America's Foreign-Born Population*, Washington, DC, Center for Immigration Studies, 2012.

[12] Un immigrant récent est une personne à qui le droit prévu par la loi de vivre au Canada en permanence a été accordé moins de cinq ans et demi environ avant le jour du recensement. Au Recensement de 2006, un immigrant récent était une personne arrivée au Canada au cours de la période comprise entre janvier 2001 et le jour du recensement en mai 2006.

**Tableau 8** Taux de propriétaires-occupants et part des ménages selon le statut d'immigrant, Canada, 2001-2006

| Genre de ménage | Propriétaires (en milliers) | | Variation (en milliers) | Taux de propriétaires-occupants (%) | | Variation du taux de propriétaires-occupants (points de pourcentage) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2006 | 2001-2006 | 2001 | 2006 | 2001-2006 |
| Non-immigrants | 5 958 | 6 559 | 600 | 66,1 | 68,7 | 2,6 |
| Résidents non permanents | 11 | 18 | 7 | 17,7 | 20,7 | 3,0 |
| Immigrants | 1 641 | 1 933 | 292 | 66,0 | 68,9 | 2,9 |
| Résidents canadiens depuis plus de 5 ans | 1 557 | 1 821 | 264 | 70,4 | 73,2 | 2,8 |
| Résidents canadiens depuis 5 ans ou moins | 84 | 112 | 29 | 30,4 | 35,3 | 4,9 |
| Total | 7 610 | 8 510 | 899 | 65,8 | 68,4 | 2,6 |

**Source :** SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Les immigrants qui ont fait leur entrée au Canada avant 2001 ont joué un rôle moins important[13]. Même si les immigrants récents, qui ont souvent de faibles revenus et de faibles taux de propriétaires-occupants, sont les principaux responsables de l'accroissement du nombre de ménages immigrants de 2001 à 2006, les immigrants établis depuis longtemps sont à l'origine de la plus grande partie de l'augmentation du nombre de ménages propriétaires.

Une façon de mesurer l'effet modérateur de l'immigration récente sur le taux global de propriétaires-occupants consiste à estimer un taux corrigé sans les immigrants récents. Par exemple, en 2006, le taux national de propriétaires-occupants sans les immigrants récents était de 69,3 %, soit presque 1 point de pourcentage de plus que le taux global (68,4 %). De même, le taux de propriétaires-occupants des immigrants résidant au Canada depuis plus de cinq ans (ce qui exclut les immigrants récents) s'établissait à 73,2 %, environ 4 points de pourcentage de plus que le taux pour l'ensemble des immigrants (68,9 %). Ces deux mesures confirment que les taux relativement faibles de propriétaires-occupants chez les immigrants récents ont un effet négatif sur le taux national correspondant[14].

Le changement dans la composition des ménages, qui s'est traduit par une diminution du nombre relatif de ménages dont le chef est né au Canada et par une augmentation du nombre relatif de ménages dirigés par des immigrants, a abaissé (de 0,07 point de pourcentage) le taux global de propriétaires-occupants (voir le tableau 9). Ce petit effet négatif de la composition a été largement contrebalancé par l'effet important (2,68 points de pourcentage) des taux de propriétaires-occupants, dû à la montée des taux de propriétaires-occupants tant chez les ménages immigrants que chez ceux dirigés par un Canadien de naissance[15]. L'effet négatif de la composition est plus faible que prévu, compte tenu de l'afflux relativement important de ménages immigrants récents entre 2001 et 2006 par rapport à la

[13] La différence dans le nombre de ménages d'immigrants récents entre 2001 et 2006 est de 42 000 ménages (*voir la figure 18*), mais la contribution des immigrants récents à l'accroissement du nombre de ménages n'est pas de 42 000, mais de 318 000, soit le nombre total de ménages d'immigrants récents en 2006, étant donné que ce total représente le nombre de ménages d'immigrants récents qui se sont ajoutés depuis le Recensement de 2001.

[14] Si l'on se fie à l'expérience des vagues précédentes de nouveaux arrivants, ces faibles taux initiaux de propriétaires-occupants augmenteront avec le temps à mesure que ces immigrants prendront pied sur le marché du travail et accumuleront des économies.

[15] Parce que leurs taux de propriétaires-occupants et leur part du nombre total de ménages sont en hausse, les ménages immigrants expliquent plus de la moitié (52 %) de l'augmentation du taux national de propriétaires-occupants entre 2001 et 2006.

**Tableau 9** Décomposition de la variation du taux de propriétaires-occupants selon le statut d'immigrant du ménage, Canada, 2001-2006 (points de pourcentage)

| | Effet des taux de propriétaires-occupants | Effet de la composition | Effet total |
|---|---|---|---|
| Variation du taux (tous genres de ménage confondus) | 2,68 | -0,07 | 2,60 |

**Source :** SCHL

période de cinq ans précédente. Le taux relativement élevé de propriétaires-occupants chez les immigrants récents arrivés entre 2001 et 2006 explique en partie le phénomène. Ce taux était de 35 % en 2006 et est bien supérieur à celui de 30 % observé pour la cohorte précédente (de 1996 à mai 2001) d'immigrants récents (voir le tableau 8)[16].

## CONCLUSION

Le présent Point en recherche étudie le rôle du changement démographique dans l'évolution du taux national de propriétaires-occupants de 2001 à 2006. Les résultats de cette recherche montrent que les changements dans la composition par âge de la population sont intervenus pour environ 1 point dans l'augmentation de 2,6 points de pourcentage du taux national de propriétaires-occupants. Les changements dans les taux de propriétaires-occupants par âge (qui traduisent essentiellement l'évolution de la conjoncture économique) ont contribué davantage à l'augmentation totale, c'est-à-dire pour environ 2 points de pourcentage. Inversement, les changements dans le taux de chefs pour certains groupes d'âge ont retranché 0,46 point de pourcentage du taux de propriétaires-occupants.

Une analyse de la variation du taux national de propriétaires-occupants selon le genre de ménage a révélé que les changements dans les parts relatives des différents genres de ménage ont eu un léger effet négatif sur le taux global. L'augmentation du taux national de propriétaires-occupants est attribuable essentiellement aux gains dans les taux de propriétaires-occupants des différents genres de ménage et non aux changements dans la composition des ménages selon le genre. Un résultat analogue est observé lorsque le taux national de propriétaires-occupants est décomposé par âge, les taux de propriétaires-occupants par âge ayant plus d'effet que les changements dans la composition.

La génération du baby-boom est celle qui a le plus contribué à la croissance du taux de propriétaires-occupants pendant les années 1970 et jusqu'au début des années 2000. Un revirement important s'est produit de 2006 à 2011, période où la contribution de la cohorte du baby-boom à l'accroissement du taux de propriétaires-occupants a été éclipsée par celle de la génération de ses enfants. Le cours de la vie des baby-boomers donne à penser que la génération de l'écho restera la principale source de croissance du taux de propriétaires-occupants jusque dans les années 2030.

En dépit du taux de propriétaires-occupants relativement bas des immigrants récents, les ménages immigrants en général comptent de plus en plus de propriétaires-occupants, ce qui a contribué à faire augmenter le taux global de propriétaires-occupants.

[16] La différence dans les taux de propriétaires-occupants des deux groupes d'immigrants est sans doute due notamment à une meilleure conjoncture économique, à un contexte financier plus favorable à l'achat d'un logement et à des différences socio-économiques et culturelles.

## REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada auprès des bureaux régionaux de l'organisme, sur son site Web (www.statcan.gc.ca) ou encore par téléphone, en composant sans frais le 1-800-263-1136.

**Pour obtenir davantage d'information** au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur les résultats des recensements, veuillez consulter Logement au Canada en ligne sur le site Web de la Société, au www.schl.ca. Pour toute question concernant le présent document, pour formuler des observations à son égard ou pour suggérer des sujets de recherche, veuillez communiquer avec nous soit par courriel, à l'adresse HiCO-LaCel@cmhc.gc.ca, ou par la poste, à l'adresse suivante :

Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

**Auteur :** Richard Gabay, Groupe des politiques et de la recherche visant les besoins en logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

**Recherche sur le logement à la SCHL**

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

**www.schl.ca**

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

68025

©2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 16-12-13

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

# Texte de remplacement et données pour les figures

**Figure 1** Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1961-2006 (%)

| Année | Taux de propriétaires-occupants |
|---|---|
| 1961 | 66,0 |
| 1966 | 63,1 |
| 1971 | 60,3 |
| 1976 | 61,8 |
| 1981 | 62,1 |
| 1986 | 62,1 |
| 1991 | 62,6 |
| 1996 | 63,6 |
| 2001 | 65,8 |
| 2006 | 68,4 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 2** Générations du Canada, 2006, Personnes (en milliers)

| | Âge | Nombre de personnes |
|---|---|---|
| Génération Z | 0 | 338 |
| | 1 | 335 |
| | 2 | 341 |
| | 3 | 337 |
| | 4 | 340 |
| | 5 | 344 |
| | 6 | 357 |
| | 7 | 358 |
| | 8 | 368 |
| | 9 | 382 |
| | 10 | 400 |
| | 11 | 411 |
| | 12 | 414 |
| | 13 | 423 |
| Écho | 14 | 433 |
| | 15 | 442 |
| | 16 | 444 |
| | 17 | 428 |
| | 18 | 411 |
| | 19 | 416 |
| | 20 | 421 |
| | 21 | 423 |
| | 22 | 417 |
| | 23 | 411 |
| | 24 | 408 |
| | 25 | 409 |
| | 26 | 401 |
| | 27 | 392 |
| | 28 | 389 |
| | 29 | 395 |
| | 30 | 399 |
| | 31 | 403 |
| | 32 | 397 |
| | 33 | 406 |
| | 34 | 416 |

**Figure 2** Canada's Generations, 2006, (000s) continued

| | Âge | Nombre de personnes |
|---|---|---|
| Baby-bust | 35 | 438 |
| | 36 | 440 |
| | 37 | 438 |
| | 38 | 440 |
| | 39 | 452 |
| | 40 | 482 |
| Baby-boom | 41 | 521 |
| | 42 | 537 |
| | 43 | 541 |
| | 44 | 531 |
| | 45 | 540 |
| | 46 | 532 |
| | 47 | 521 |
| | 48 | 518 |
| | 49 | 510 |
| | 50 | 496 |
| | 51 | 494 |
| | 52 | 476 |
| | 53 | 455 |
| | 54 | 437 |
| | 55 | 431 |
| | 56 | 421 |
| | 57 | 412 |
| | 58 | 411 |
| | 59 | 411 |
| | 60 | 345 |
| IIe Guerre | 61 | 329 |
| | 62 | 322 |
| | 63 | 308 |
| | 64 | 286 |
| | 65 | 275 |
| Parents du baby-boom | 66 | 254 |
| | 67 | 246 |
| | 68 | 235 |
| | 69 | 225 |
| | 70 | 223 |
| | 71 | 216 |
| | 72 | 207 |
| | 73 | 207 |
| | 74 | 202 |
| | 75 | 196 |
| | 76 | 186 |
| | 77 | 174 |
| | 78 | 167 |
| | 79 | 156 |
| | 80 | 150 |
| | 81 | 141 |
| | 82 | 130 |
| | 83 | 118 |
| | 84 | 109 |
| | 85 | 96 |
| | 86 | 82 |
| | 87 | 63 |
| Pré-1919 | 88 | 54 |
| | 89 | 47 |
| | 90+ | 178 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 3** Contribution des soutiens de ménage de 20 à 24 ans à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006, Accroissement du nombre de ménages (en milliers)

| Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 20 et 24 ans : | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires |
|---|---|---|
| 1976-81 | 116 | 434 |
| 1981-86 | 79 | 347 |
| 1986-91 | 57 | 319 |
| 1991-96 | 53 | 287 |
| 1996-01 | 61 | 291 |
| 2001-06 | 82 | 280 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 4** Contribution des soutiens de ménage de 25 à 29 ans et de 30 à 34 ans à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006, Accroissement du nombre de ménages (en milliers)

| Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 25 et 29 ans | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 30 et 34 ans | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires |
|---|---|---|---|---|---|
| 1976-81 | 318 | 153 | 1976-81 | 260 | -96 |
| 1981-86 | 273 | 128 | 1981-86 | 211 | -102 |
| 1986-91 | 276 | 212 | 1986-91 | 289 | -66 |
| 1991-96 | 227 | 179 | 1991-96 | 288 | -55 |
| 1996-01 | 225 | 151 | 1996-01 | 267 | -73 |
| 2001-06 | 267 | 123 | 2001-06 | 299 | -80 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 5** Contribution des soutiens de ménage de 45 à 49 ans, 50 à 54 ans, 55 à 59 ans et 60 à 64 ans à l'accroissement du nombre de ménages propriétaires, Canada, 1976-2006, Accroissement du nombre de ménages (en milliers)

| Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 45 et 49 ans | Nombre de ménages propriétaires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 50 et 54 ans | Nombre de ménages propriétaires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 55 et 59 ans | Nombre de ménages propriétaires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 60 et 64 ans | Nombre de ménages propriétaires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1976-81 | 35 | 1976-81 | 28 | 1976-81 | 8 | 1976-81 | -3 |
| 1981-86 | 9 | 1981-86 | 1 | 1981-86 | -6 | 1981-86 | -12 |
| 1986-91 | 41 | 1986-91 | 22 | 1986-91 | 10 | 1986-91 | -1 |
| 1991-96 | 46 | 1991-96 | 11 | 1991-96 | 1 | 1991-96 | -2 |
| 1996-01 | 81 | 1996-01 | 41 | 1996-01 | 13 | 1996-01 | 5 |
| 2001-06 | 113 | 2001-06 | 69 | 2001-06 | 34 | 2001-06 | 11 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 6** Contribution des soutiens de ménage de 45 à 49 ans, 50 à 54 ans, 55 à 59 ans et 60 à 64 ans à l'accroissement du nombre de ménages locataires, Canada, 1976-2006, Accroissement du nombre de ménages (en milliers)

| Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 45 et 49 ans | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 50 et 54 ans | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 55 et 59 ans | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 60 et 64 ans | Nombre de ménages locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1976-81 | -12 | 1976-81 | -2 | 1976-81 | 0 | 1976-81 | 4 |
| 1981-86 | -7 | 1981-86 | -4 | 1981-86 | -2 | 1981-86 | 2 |
| 1986-91 | -5 | 1986-91 | -1 | 1986-91 | 2 | 1986-91 | 6 |
| 1991-96 | -16 | 1991-96 | -10 | 1991-96 | -5 | 1991-96 | -2 |
| 1996-01 | -41 | 1996-01 | -29 | 1996-01 | -16 | 1996-01 | -7 |
| 2001-06 | -52 | 2001-06 | -35 | 2001-06 | -21 | 2001-06 | -6 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 7** Contribution des soutiens de ménage de 65 à 69 ans, 70 à 74 ans et 75 ans et plus à l'accroissement du nombre de ménages, Canada, 1976-2006, Accroissement du nombre de ménages (en milliers)

| Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 65 et 69 ans | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant entre 70 et 74 ans | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires | Période dont les principaux soutiens de ménages ayant 75 ans et plus | Nombre de ménages propriétaires | Nombre de ménages locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1976-81 | -17 | 10 | 1976-81 | -44 | 5 | 1976-81 | -184 | -71 |
| 1981-86 | -16 | 5 | 1981-86 | -42 | -2 | 1981-86 | -187 | -100 |
| 1986-91 | -7 | 9 | 1986-91 | -35 | 4 | 1986-91 | -202 | -108 |
| 1991-96 | -6 | 0 | 1991-96 | -39 | -6 | 1991-96 | -247 | -138 |
| 1996-01 | -1 | -1 | 1996-01 | -36 | -8 | 1996-01 | -268 | -142 |
| 2001-06 | -2 | 0 | 2001-06 | -40 | -2 | 2001-06 | -332 | -124 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 8** Taux de chefs chez les jeunes adultes, Canada, 1976-2006, Nombre de ménages pour 100 personnes

| Année | Taux de chefs |
|---|---|
| 1971 | 19,1 |
| 1976 | 22,6 |
| 1981 | 24,4 |
| 1986 | 23,8 |
| 1991 | 23,4 |
| 1996 | 21,5 |
| 2001 | 20,6 |
| 2006 | 20,1 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 9** Contribution du baby-boom à la croissance du nombre de propriétaire-occupants (en milliers), Canada, 1976-1996, Nombre de nouveaux ménages propriétaires (en milliers)

| Période | Baby-boom | Croissance total de propriétaires-occupants |
|---|---|---|
| 1976-81 | 727 | 711 |
| 1981-86 | 783 | 439 |
| 1986-91 | 682 | 692 |
| 1991-96 | 652 | 605 |
| 1996-01 | 418 | 733 |

Note: Les chiffres sur la contribution du baby-boom en 1986-1991 et 1991-1996 ont été estimés d'après les données pour les principaux soutiens de ménage par groupe d'âge de cinq ans (par groupe d'âge d'un ans pour les autres années).

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 10** Taux de soutiens de ménage locataire et de soutiens de ménage propriétaire chez les membres des générations du baby-boom et de l'écho-boom, Nombres de ménages propriétaires et locataires par tranche de 1000 personnes

| Âge du principal soutien du ménage | Propriétaires, génération du baby-boom | Propriétaires, génération de l'écho | Locataires, génération du baby-boom | Locataires, génération de l'écho |
|---|---|---|---|---|
| 16 | 1 | 2 | 2 | 3 |
| 17 | 1 | 3 | 9 | 7 |
| 18 | 3 | 5 | 35 | 24 |
| 19 | 7 | 9 | 78 | 52 |
| 20 | 13 | 15 | 126 | 92 |
| 21 | 26 | 24 | 173 | 124 |
| 22 | 45 | 38 | 221 | 154 |
| 23 | 70 | 55 | 257 | 189 |
| 24 | 100 | 81 | 271 | 213 |
| 25 | 132 | 107 | 283 | 229 |
| 26 | 167 | 137 | 277 | 235 |
| 27 | 197 | 174 | 268 | 232 |
| 28 | 223 | 196 | 252 | 231 |
| 29 | 254 | 228 | 237 | 222 |
| 30 | 278 | 250 | 223 | 213 |
| 31 | 300 | 272 | 205 | 207 |
| 32 | 317 | 291 | 196 | 199 |
| 33 | 332 | 305 | 187 | 192 |
| 34 | 347 | 321 | 175 | 184 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

**Figure 11** Taux de soutiens de ménage propriétaire chez les membres de la génération du baby-boom et leurs parents, Canada Nombre de ménages propriétaires par tranches de 1000 personnes

| Âge du principal soutien de ménage | Propriétaires - Baby-boom | Propriétaires - Parents des baby-boomers |
|---|---|---|
| 41 | 389 | 396 |
| 42 | 393 | 399 |
| 43 | 400 | 408 |
| 44 | 406 | 406 |
| 45 | 408 | 413 |
| 46 | 416 | 407 |
| 47 | 420 | 415 |
| 48 | 429 | 418 |
| 49 | 429 | 419 |
| 50 | 434 | 417 |
| 51 | 438 | 418 |
| 52 | 440 | 419 |
| 53 | 440 | 418 |
| 54 | 444 | 413 |
| 55 | 446 | 414 |
| 56 | 452 | 416 |
| 57 | 450 | 416 |
| 58 | 447 | 412 |
| 59 | 455 | 415 |
| 60 | 453 | 410 |

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)